



Leinelän tonttien 70121/1 ja 70117/2 myynti / Lemminkäinen Talo Oy perustettavien yhtiöiden lukuun / LM-H

VD/4989/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Leinelän yhteistoimintasopimuksessa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.12.2007 § 36 ja joka on allekirjoitettu 25.3.2008, todetaan kohdassa 5.4, Alueen toteuttaminen, että kehitysyritys (Leinelän kehitys Oy), saa etuoikeuden ostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen 70117 ja toteuttaa sen Europan 9- suunnittelukilpailun pohjalta. Mikäli kehitysyritys ei halua ostaa korttelialuetta, niin kaupungilla on oikeus myydä se kolmannelle tarjottuaan sitä ensin Leinelän sopimuskumppanien (Avara, Asuntosäätiö, Lemminkäinen, Skanska ja VVO) ostettavaksi. Leinelän kehitys Oy ei ole kiinnostunut ostamaan aluetta, jonka jälkeen sen toteutusmahdollisuuksia ovat selvittäneet muut alueen toteuttajat. Lemminkäinen Talo Oy on toimijoista ainoana halukas toteuttamaan ko. alueen, joten yhteistoimintasopimuksen mukaisesti alue esitetään luovutettavaksi Lemminkäiselle. Leinelän kehitys Oy:n hallitus on myös omalta osaltaan hyväksynyt Lemminkäisen alueen toteuttajaksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin 70117 sekä siihen rajoittuvan Primavera-aukion asemakaavaa on muutettu Europan 9- suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta siten, että alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen AK korttelialuetta 70117 ja 70122 sekä liikerakennusten KL korttelialue 70121 ja korttelialueiden väliin jäävä Primavera-aukio (liitteenä kartta). Kaupunginvaltuusto on 17.11.2014 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002233 ja se on kuulutettu voimaan 21.1.2015. Asemakaavan muutoksen laadintaan ovat osallistuneet Lemminkäisen edustajat sekä yhtiön palkkaamat suunnittelijat.

Lemminkäinen on suunnitellut toteuttavansa tontille 70117/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sijoittajan omistukseen ja tontille 70122/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuntorakentaminen käynnistyy syksyllä tontilta 70117/2 ja jatkuu seuraavana vuonna tontille 70122/1. Liiketontin rakentaminen pyritään käynnistämään myös vuoden 2015 aikana ja Lemminkäinen neuvottelee päivittäistavarakaupan toimijoiden kanssa hankkeesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa pysäköinti on osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu Primavera-aukion ja tonttien alle. Lemminkäinen toteuttaa pysäköintilaitoksen ja sen toteuttamisesta tullaan tekemään erilliset sopimukset. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelialueen toteuttaja rakentaa siihen rajautuvan katuaukion/torin lähiympäristösuunnitelman mukaisesti ja rakentamiskustannukset otetaan huomioon korttelialueen kauppahinnassa. Primavera-aukion suunnittelu on kesken ja kustannusarvio on vielä auki, joten Lemminkäisen kanssa on sovittu, että kustannukset hyvitetään alueen viimeisen tonttikaupan (tontti 70122/1) yhteydessä.

Myytaväksi esitettävä tontti 70121/1 on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KL ja sen rakennusoikeus on 700 k-m². Tontille on suunniteltu päivittäistavarakauppaa. Yhteistoimintasopimuksen mukaan noudatetaan liiketilojen hinnoittelussa luovutusajankohtana voimassa olevaa ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa, joka ko. paikalla on 315 €/k-m². Tontin kauppahinnaksi tulee 220 500 €. Tontin ostajana on Lemminkäinen Talo Oy perustettavan yhtiön lukuun, joka tulee myymään kohteen rakennettuna kaupan toimijalle tai sijoittajalle.

Myytaväksi esitettävä tontti 70117/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus 4370 k-m². Tontille voidaan asemakaavan mukaan rakentaa kuusi- ja kahdeksankerroksiset asuinrakennukset. Toista rakennusmassoista on suunnittelun kuluessa korotettu puolella kerroksella, joten tontin asuntorakennusoikeus lisääntyy 376 k-m²:llä ja on siis yhteensä 4746 k-m². Lännen puoleisen asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, joka sijaitsee Leinelän asemalta tulevan jalankulkuyhteyden varrella, on rakennettava liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloja. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70117/2 hinnaksi tulee 378 €/k-m² ja kauppahinnaksi saadaan 1 793 988 €. Tontin ostajana on Lemminkäinen Talo Oy perustettavan yhtiön lukuun, joka tulee myymään kohteen rakennettuna asutussijoittajalle.

**Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:**

Päätetään myydä

a) Lemminkäinen Talo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Koivukylän korttelin 70121 tontti nro 1 päivittäistavarakaupan toteuttamista varten 220 500 euron kauppahinnalla ja noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja

b) Lemminkäinen Talo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Koivukylän korttelin 70117 tontti nro 2 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 793 988 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajien kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tontteja koskevat rakentamisvelvoitteet on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, [tuula.hurme\[at\]vantaa.fi](mailto:tuula.hurme[at]vantaa.fi)